

# «НД-Инвест»

## Общество с ограниченной ответственностью

ОГРН 1026605228517 ИНН 6661092185 КПП 666101001  
Юр. адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.10, оф.203  
р/с 40702810705000058017 в УРАЛЬСКОМ Ф-ЛЕ ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Екатеринбург  
к/с 30101810500000000975 БИК 046577975

---

### ПОЯСНЕНИЯ

#### к бухгалтерской отчетности Общества за 2023г.

#### I. Сведения о субъекте хозяйственной деятельности.

1. ООО «НД-Инвест» создано 03.04.2023г. путем реорганизации в форме преобразования.
2. Участником ООО «НД-Инвест» является  
- Клименко Сергей Викторович, номинальная стоимость доли 12000 рублей (100%)
3. Резервный капитал сформирован в размере 1800 рублей.
4. Основной вид деятельности ООО «НД-ИНВЕСТ» в 2023 г: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, код ОКВЭД 68.20
5. Исполнительный орган общества: Генеральный директор Левшина Татьяна Анатольевна
6. Среднесписочная численность на 31.12.2023 г. – 3 человека.
7. ООО «НД-ИНВЕСТ» применяет общий режим налогообложения, является плательщиком НДС, налога на прибыль, налога на имущество, земельного налога.
8. Правовое положение ООО «НД-ИНВЕСТ», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО «НД-ИНВЕСТ» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
9. Бухгалтерская отчетность ООО «НД-ИНВЕСТ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
10. ООО «НД-ИНВЕСТ» (далее Общество) ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.
11. Общество не имеет обособленных структурных подразделений - филиалов и представительств на территории Российской Федерации
12. Сведения об аудиторской фирме:  
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «ЛЕВЪ-АУДИТ».  
Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, проспект Ленина, 5 корпус 4, офис 130.  
Государственная регистрация: свидетельство о государственной регистрации № 07301-1 серия I – ЕИ от 27 сентября 1996 года.

#### II. Учетная политика

1. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
2. Начисление амортизации по основным средствам производится линейным способом.
3. ТМЦ списываются по средней себестоимости.
4. ФСБУ 5/2019 «Запасы» применяется с 2021 года перспективно.
5. Выручка признается по завершении выполнения работ, оказания услуг.
6. Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

### III. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности.

#### 1. Бухгалтерский баланс

а. Состав основных средств (код 1150):

тыс. руб.

Наименование	Остаточная стоимость на 31.12.2023 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2022 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2021 г.
Здания	53 576	55 438	57 717
Машины и оборудование	1 171	2 592	3 927
Земельные участки	4 360	4 360	4 360
Производственный и хозяйственный инвентарь	528	1 085	1 823
Другие виды основных средств	407	1 396	2 064
Офисное оборудование	0	0	0
Итого	60 042	64 871	69 891

В 2023 г. произошло уменьшение балансовой стоимости основных средств, что связано с начислением амортизации и отсутствием приобретения новых объектов основных средств в отчетном периоде.

Здание бизнес-центра, земельный участок и другие нежилые помещения находятся в залоге у ПАО «Промсвязьбанк» по договору залога от 03 августа 2023 года в качестве обеспечения обязательств по кредиту. На дату подписания настоящего договора Помещения свободны от любых иных прав третьих лиц на них, под арестом не состоят, не являются предметом исков третьих лиц.

б. Состав доходных вложений в материальные ценности (код 1160):

тыс. руб.

Наименование	Остаточная стоимость на 31.12.2023 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2022 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2021 г.
Здания	525 621	548 996	572 372

В 2023г. уменьшение балансовой стоимости доходных вложений в материальные ценности связано с начислением амортизации и отсутствием приобретений объектов основных средств, предоставляемых в аренду за плату, отчетном периоде.

Проведена проверка на соответствие критериям ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (приказ б/н от 01.12.23). По итогам проверки принято решение часть объектов основных средств перевести в состав малоценного имущества, а часть объектов не переводить, срок полезного использования не менять.

с. Состав отложенных налоговых активов (код 1180):

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022.	На 31.12.2021 г.
1. Резервы сомнительных долгов	1	2	70
2. Оценочные обязательства и резервы	0	2	70
3. Основные средства	0	0	0
4. Убытки	16 262	24 161	32 815
Итого	16 263	24 165	32 955

После модернизации объекта «Административно-гостиничный комплекс (литер А)» отличие амортизационных отчислений в бухгалтерском и налоговом учете привело к возникновению вычитаемых временных разниц и, соответственно, отложенных налоговых активов, учитываемых на соответствующем субсчете «Основные средства».

Суммы полученного (накопленного) убытка, которые в дальнейшем могут быть приняты в налоговом учете, признаются вычитаемыми временными разницами, что соответственно, приводит к возникновению отложенных налоговых активов, учитываемых на соответствующем субсчете «Убытки».

d Состав отложенных налоговых обязательств (код 1420):

Наименование	тыс. руб.		
	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
1. Основные средства	14 029	15 108	16 183

В бухгалтерском учете в первоначальную стоимость группы основных средств, являющихся инвестиционными активами, включены проценты, начисленные по заемным средствам.

В налоговом учете проценты по заемным средствам, признаются в составе внереализационных расходов.

В результате указанные суммы процентов образуют налогооблагаемую временную разницу, что соответственно, приводит к возникновению отложенных налоговых обязательств, учитываемых на соответствующем субсчете «Основные средства».

e. Краткосрочные финансовые вложения (код 1240)

В составе краткосрочных финансовых вложений на 31.12.23 г. отражены депозиты в банке на общую сумму 44 000 тыс. руб.

f. Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г. - 5 тыс. руб.

g. Долгосрочные и краткосрочные заемные средства

В долгосрочных обязательствах (код 1410) отражен полученный займ по кредитному договору. Задолженность по займу-531 000 тыс. руб.

Проценты по долгосрочному займу на сумму 5 683 тыс. руб. отражены в составе краткосрочных заемных средств (код 1510).

g. Состав доходов будущих периодов (код 1530):

Наименование	тыс. руб.	
	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Безвозмездные поступления	1 443	1 509

f. Состав оценочных краткосрочных обязательств (код 1540):

Наименование	тыс. руб.	
	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Резерв на предстоящую оплату отпусков работникам и страховые взносы на резерв	0	13

## 2. Отчет о финансовых результатах

### а. Выручка (код 2110):

тыс. руб.

Статья доходов	Сумма за 2023 г.	Сумма за 2022 г.
сдача имущества в аренду	248 092	228 441
организация мероприятий	6 760	3 428
предоставление мест для стоянки	11 771	10 953
прочие услуги	3 815	3 667
Итого	270 438	246 489

В целом увеличение показателей выручки Общества, в частности по основному виду деятельности, произошло в результате роста показателя заполняемости арендных площадей в Бизнес-центре «Палладиум» и индексации арендных ставок.

### б. Себестоимость продаж (код 2120):

тыс. руб.

Статья затрат	Сумма за 2023 г.	Сумма за 2022 г.
Амортизация	28 395	28 395
Материальные затраты	42 338	37 681
Затраты на оплату труда	1 381	680
Отчисления на социальные нужды	271	126
Прочие затраты	51 041	42 694
ИТОГО:	123 426	109 576

Увеличение показателей себестоимости Общества произошло в результате проведения индексации стоимости услуг поставщиков в сторону увеличения, а также в связи с ростом заполняемости арендных площадей, увеличились расходы на потребление коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану, прочее.

### с. Коммерческие расходы (код 2210):

тыс. руб.

Статья затрат	Сумма за 2023 г.	Сумма за 2022 г.
Расходы на рекламу	875	1 334
Расходы на поиск и привлечение арендаторов	1 493	1 370
ИТОГО:	2 368	2 704

Увеличение показателей коммерческих расходов Общества произошло в результате увеличения расходов на поиск и привлечение арендаторов

### д. Управленческие расходы (код 2220):

тыс. руб.

Статья расходов	Сумма за 2023 г.	Сумма за 2022 г.
Материальные затраты	7	71
Затраты на оплату труда	1 469	1 864
Отчисления на социальные нужды	306	317
Прочие затраты	10 289	10 262
ИТОГО:	12 071	12 514

Уменьшение показателей управленческих расходов Общества произошло в основном за

счет уменьшения прочих затрат, а также расходов на оплату труда.

е. Прочие доходы (код 2340):

тыс. руб.

Статья доходов	Сумма за 2023 г.	Сумма за 2022 г.
Списание дебиторской, кредиторской задолженности, восстановление резерва	78	137
Неустойки, возмещение ущерба, штрафные санкции по хоздоговорам	2311	5 906
Доходы прошлых лет, учитываемые в отчетном периоде	-	113
Продажа ОС	-	0
Прочие	119	188
Итого	2 708	6 344

Прочие доходы уменьшились, в основном, за счет снижения количества случаев возмещений ущерба при расторжении договоров аренды, продажа объектов основных средств не осуществлялась.

ф. Прочие расходы (код 2350):

тыс. руб.

Статья расходов	Сумма за 2023 г.	Сумма за 2022 г.
Резерв по сомнительным долгам	0	49
Расходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	5	37
Стоимость ОС (продажа)	0	0
Прочие	5 326	686
Итого	5 331	772

Увеличение показателей прочих расходов произошло за счет увеличения суммы прочих расходов в отчетном периоде, а именно расходов на услуги банка. Продажа объектов основных средств не осуществлялась.

#### IV. Связанные стороны

Связанными сторонами в 2023 г. являлись:

- Клименко Сергей Викторович – участник,
- Левшина Татьяна Анатольевна – генеральный директор.

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между связанными сторонами.

Инвестиций и финансовых вложений не осуществлялось.

Вознаграждения и компенсации управленческому персоналу - в 2023 году составили 1 469 тыс. руб.

Дивиденды, начисленные участнику в 2023г. составили 77 000 тыс. руб.

Дивиденды, выплаченные в 2023г. составили 58 300 тыс. руб.

#### V. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию

о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не наблюдается.

В 2023 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

#### **VI. Информация о существенных фактах хозяйственной деятельности**

Общество создано 03.04.2023г. путем реорганизации в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью из акционерного общества.

#### **VII. События после отчетной даты**

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существование влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

#### **VIII. Непрерывность деятельности**

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

#### **IX. Информация о мероприятиях, направленных на увеличение стоимости чистых активов**

По итогам 2023 г. стоимость чистых активов Общества превышает величину уставного капитала.

Генеральный директор  
ООО «НД-Инвест»



Левшина Т.А.